



# PIERRE INVESTISSEMENT 8



InterGestion

CRÉATEUR DE PATRIMOINE

### FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Malraux », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

1. Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectifs de performance » et en page 18 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution, soit dans un délai de 15 ans.

2. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

3. Il s'agit d'un placement à long terme : vous devrez conserver vos parts pendant une période d'une durée minimum de 9 ans courant à compter de la mise en location du dernier des immeubles acquis au moyen de votre souscription, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription.

4. La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

- La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

- Au delà des avantages fiscaux énumérés ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des éventuels dividendes qui vous seraient versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;

- Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

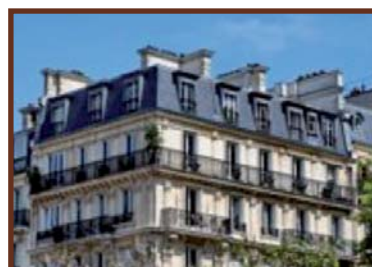
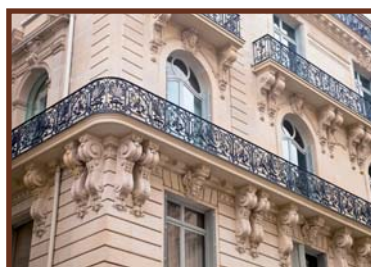
- Le capital investi n'est pas garanti.

5. Les associés devront veiller à prendre en compte chaque année le plafonnement de 100 000 euros de base de calcul par foyer fiscal. Le souscripteur devra donc s'assurer avant toute souscription que ce produit correspond à sa situation fiscale.

- La première distribution de revenus ne peut raisonnablement être envisagée qu'à compter du premier semestre 2017, à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et à la réhabilitation des immeubles.

- Ainsi la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seules réductions d'impôts. Ce n'est qu'à l'issue de la société, lors de la dissolution et de la vente des actifs immobiliers que le bilan définitif pourra être établi.

## GROUPE PR



Photos d'immeubles non contractuelles ne préjugant pas des investissements futurs.



## homogère

**25 ans d'expérience** dans le domaine de la gestion immobilière et le pilotage d'opération de rénovation en centre ville.

### En 2014, InterGestion :

- 300 millions d'euros d'actifs sous gestion\*
- 14 SCPI\*
- 150 000 m<sup>2</sup> rénovés\*
- 4 000 associés\*

### Nos Métiers

• La conception et la gestion de véhicules d'investissements immobiliers.

• L'acquisition et l'arbitrage des immeubles.

• L'assistance à maîtrise d'ouvrage.

• Le pilotage technique et le suivi des opérations de rénovation.

• La gestion et la valorisation des actifs.

• L'ingénierie patrimoniale.

• La diffusion de parts de fonds immobiliers et de programmes en copropriété.

\* Source : InterGestion

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Pierre Investissement 8 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dans le cadre de la loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter viciés du code général des impôts modifié par la loi de finances pour 2009.

La SCPI privilégiera l'acquisition et la restauration d'immeubles ou parties d'immeuble d'habitation

pouvant disposer de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée et situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé lorsque la restauration aura été déclarée d'utilité publique. La résurrection du Marais à Paris, la mise en valeur de Sarlat et la restauration du vieux Lyon sont toujours portées à l'actif d'André Malraux. [ Source : [www.culture.gouv.fr](http://www.culture.gouv.fr) ]

## LOCALISATION DES INVESTISSEMENTS

L'acquisition d'immeubles situés en secteur sauvegardé permettra à Pierre Investissement 8 d'investir dans des villes de caractère bénéficiant d'une bonne dynamique économique.

Exemples : Bordeaux, Lille, Nantes, Strasbourg, Poitiers, Blois.

## FISCALITÉ ET REVENUS POTENTIELS

La loi Malraux permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Cette réduction est calculée au taux de 30% sur la fraction de la souscription affectée au financement des travaux, soit 69% du montant de la souscription nette des frais de collecte dans la limite de 100 000 euros par an.

La souscription de parts de SCPI Malraux permet donc de bénéficier d'une réduction d'impôt de 18% du montant investi, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts d'une durée de 9 ans courant à compter de la mise en location du dernier immeuble. La réduction est imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de la

souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'achèvement des travaux.

Le délai de détention des parts est estimé à 15 ans à compter de la date de souscription.

Ce n'est qu'après une période estimée à 3 années à compter de la fin de la souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, l'acquisition des immeubles et la réalisation des travaux, que les immeubles rénovés seront loués et devront générer des loyers. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement d'acomptes sur dividendes pourra être envisagé sur décision de l'assemblée générale.

## CYCLE DE VIE DE LA SCPI

### PHASE 1

Réduction d'impôt en année 1  
Acquisition et Rénovation  
des immeubles

### PHASE 2

Mise en location des immeubles  
Plan de distribution  
des dividendes potentiels

### PHASE 3

Liquidation de la SCPI  
sur décision de l'assemblée générale  
Mise en vente des immeubles  
Versement des acomptes  
de liquidation aux associés

**Capital Social Statutaire** Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 octobre 2013 le capital social statutaire a été porté de 4 340 000 € à 36 000 000 €.

**Fiscalité** La loi Malraux permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 30% pour la réhabilitation d'immeubles situés en secteur sauvegardé. Cette réduction s'applique sur la part affectée au montant des travaux et est égale à 69% du montant de la souscription. Cette assiette « travaux » est plafonnée à 100 000 €/an. Le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription.

**Patrimoine immobilier** Les acquisitions et restaurations effectuées par la SCPI Pierre Investissement 8 concerneront exclusivement des immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, pouvant disposer de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

**Revenus fonciers potentiels** Si les résultats de la SCPI le permettent, la Société de Gestion soumettra à l'approbation de l'assemblée générale des associés un plan de distribution de dividendes.

**Durée de la SCPI** 15 ans à compter du jour de son immatriculation.

**Prix de souscription** 1 000 € (nominal 800 € + prime d'émission 200 €).

**Frais** Commission de souscription : 14,00% TTC (14,004 € TTC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) qui supporte :

- 12,804 %TTI de frais de collecte et 1,00% HT soit 1,196%TTC (1,20 € TTC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) de frais de recherche et d'investissement.
- Commission de gestion annuelle : 10% HT soit 11,96%TTC (12%TTC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) des produits locatifs hors taxes encaissés.
- Commission de gestion fixe dans la limite de l'assiette disponible : 15 000 € HT/ trimestre pendant les 5 premières années.

**Limite de souscription** Minimum 10 parts  
Maximum 168 parts

**Durée de la détention des parts** Les parts devront être conservées pendant une durée minimum de 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la mise en location, par la SCPI, du dernier des immeubles acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription.

**Gestion de la SCPI** InterGestion SA, société de gestion de Portefeuille

**Commercialisation** InterGestion Diffusion

**Procédure de souscription** Bulletin de souscription  
Copie de la pièce d'identité du souscripteur\*  
RIB (pour le versement des dividendes)  
Justificatif de domicile\*  
Règlement à l'ordre de la SCPI Pierre Investissement 8  
Fiche de connaissance client  
Déclaration d'origine des fonds + justificatif d'origine des fonds

\* Pour les personnes morales, joindre un extrait KBIS datant au plus de 3 mois et les statuts certifiés conformes.



**InterGestion**  
CRÉATEUR DE PATRIMOINE

Société de Gestion de Portefeuille : InterGestion, S.A. au capital de 240 000 €

Siège social : 2 rue de la Paix 75002 Paris • T 01 43 12 52 52 • [www.intergestiondiffusion.com](http://www.intergestiondiffusion.com)

Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 Février 2012 • Société de diffusion : InterGestion Diffusion : 2 rue de la Paix 75002 Paris